

7-1394130000

תכנית מס' ג/20298

מבא"ת 2006

חוק-התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מנהל התכנון
הועדה המחוזית - מחוז צפון
11-11-2015

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/20298

שם תוכנית: "תכנית מתאר-רמות"

מחוז: צפון
מרחב תכנון מקומי: "הגולן"
סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>מועצה אזורית גולן חוק התכנון והבניה תשכ"ה/1965 ועדה מקומית לתכנון ובניה-גולן תוכנית <u>מתאר רמות</u> מס' <u>20298</u> הועדה המקומית בשיבוח מס' <u>2011005</u> מיום <u>11.11.12</u> תחליטה להמליץ על מתן תוקף התכנית הנקובה לעיל אלי מלכה יו"ר הועדה</p>	
<p>מנהל מינהל התכנון - מחוז צפון חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965 אישור תכנית מס' <u>20298</u> הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום <u>3.6.15</u> לאשר את התכנית <input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טענה אישור <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טענה אישור שר מנהל מינהל התכנון יו"ר <u>מחוז הצפון</u></p>	
<p>הודעה על אישור תכנית מס' <u>20298</u> פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____ מיום _____</p>	

דברי הסבר לתוכנית**א. הרקע לתכנון**

מושב רמות והמועצה האזורית "גולן" החליטו ליזום תכנית זו ע"מ להוסיף מגרשי הרחבה לבנים חוזרים, להסדיר שמושי קרקע, זכויות בנייה הסדרי תנועה ועוד. כמו כן הוספת שמושי פל"ח בהתאם להחלטות הממשלה, מנהל מקרקעי ישראל והמועצה הארצית וזאת על מנת ליצור תשתית מתאימה לפיתוח התיירות ומקורות פרנסה חילופיים עקב המצב בענף החקלאות.

המושב והמועצה האזורית מעוניינים ליצור תשתית לפעילות לא חקלאית (פל"ח) **אך תוך שמירה על אופיו החקלאי של המרחב התכנוני ותוך מניעת פגיעה בפעילות החקלאית הקיימת בישובים.**

על פי החלטת מנהל מקרקעי ישראל ועל פי דו"ח ועדת הבר והחלטת הממשלה, יותרו שמושי פל"ח בנחלות (בתחום 2.5 דונם בראש הנחלה) **וזאת על מנת לאפשר לחקלאים להתקיים במקורות פרנסה אחרים (עקב המצב בענף החקלאות).**

כמו כן ישנם שמושים רבים הקיימים בפועל בשטחי הנחלות כמו- צימרים, מבני תיירות מקומית, סככות איחסון וכד' הקיימים בשימושים חורגים או ללא היתר כלל. תכנית זו באה להסדיר את המצב הקיים ולאפשר למתיישבים לקבל היתרים לשמושי פל"ח ותיירות פנימית בראש הנחלה.

היתר בנייה ליחידות נופש ו/או יוזמות תיירותיות אחרות יינתן רק לבעל זכויות בנחלה המתגורר בנחלה דרך קבע.

התכנית ערוכה בהתאם להנחיות מנהל התכנון (מבא"ת 2006) וכן על פי החלטות אחרונות של הוולקחשי"פ ומנהל התכנון בנושא שטח לתעסוקה וארוח כפרי בישובים כפריים בצפון הארץ. (ראה החלטות משיבה מס' 511 מ-4/12/2006 של הוולקחשי"פ ושיבה מיום 2/7/2007 בנושא תכנית מס' ג/16025 רם און והחלטת ועדת המשנה לעניינים עקרוניים של הוועדה המחוזית).

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

" תכנית מתאר-רמות "	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית
20298/ג	מספר התוכנית	
1345.27 דונם		1.2 שטח התוכנית
• מילוי תנאים לתוקף	שלב	1.3 מהדורות
2	מספר מהדורה בשלב	
17/8/2015	תאריך עדכון המהדורה	
• תוכנית מתאר מקומית	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית
• כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
• ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	
• ל"ר	לפי סעיף בחוק	
• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות	
• ללא אחד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	
• לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי גולן

קואורדינטה X 262,500
קואורדינטה Y 751,000

1.5.2 תיאור מקום מושב רמות

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית מועצה אזורית הגולן

התייחסות לתחום הרשות נפה • חלק מתחום הרשות גולן

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב מושב רמות

שכונה לייר
רחוב לייר
מספר בית לייר

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
200000	• בהסדר	• בחלק מהגוש	---	14,70,35,36,37

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לייר	לייר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
1-79	11964/ג
301-320	8216/ג
101-108,129-136,154-159,176-179,195-201,220-222,224-226,240-244,256,257,301-345	14644/ג
301,401	16602/ג
337-339,400,500	17180/ג

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לייר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר מאושרת תוכנית	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
תמ"א 35	כפיפות	מרקם שמור משולב, מרקם חופי, יער ויעור עפ"י תמא 22, רגישות סביבתי נופית גבוהה, שטח לשמור משאבי מים, בתחום אגן הקוות כנרת	5474	27/12/2005
תמ"א 4/ב/34	כפיפות	אזור רגישות א-1	5704	16/8/2007
תמ"א 1/12	כפיפות	אזור כפרי אקסטנסיבי, קייט הררי	6137	21/9/2010
תמ"א 13 מקטע 1	אשור עפ" תכנית מתאר ארצית	חקלאות, קו רקיע או צורת נוף לשמור טבעי	4205	28/3/1994
תמ"א 22	אישור ע"פ תכנית מתאר ארצית	יער פארק קיים- גריעה, יער נטע אדם קיים	4363	19/12/1995
תמ"מ 3/2	כפיפות	קו רקיע או צורת נוף לשמור חזותי- ישוב כפרי קיים, מושב עובדים, דרך אזורית, קו הספקת מים קיים ומתוכנן, קו השמל מתח גבוה מתוכנן, דרך ראשית קיימת	3640	26/3/1989
תמ"א 3/11/ב	אשור עפ" תכנית מתאר ארצית	חיבור לדרך מס' 90	5107	29/08/2002
תמ"א 19	כפיפות	הסדרת בית עלמין קיים	3525	11/2/1988
תמ"א 34	כפיפות	פתרון ביוב לטיפול בשפכים	5206	15/7/2003
תמ"א 3/ב/34	כפיפות	הכנת נספח מי נגר עילי	5606	18/12/2006
תמ"א 5/ב/34	כפיפות	רצועה לתכנון קו מים קו מים קיים "12	5998	14/9/2009
8216/ג	שינוי	תכנית זו משנה את תכניות המתאר והתכניות המפורטות עפ"י המפורט בתכנית זו, וכל יתר הוראותיהם של תכניות המתאר והמפורטת ממשיכות לחול.	4291	16/3/1995
8677/ג	שינוי		4439	1/9/1996
11964/ג	שינוי		5979	22/7/2009
12431/ג	שינוי		5018	13/9/2001
14644/ג	שינוי		5633	26/2/2007
גו/מק/37/11964	שינוי		5372	28/2/2005
גו/מק/1/11964	שינוי		5771	29/1/2008
גו/מק/2/11964	שינוי		5832	15/7/2008
גו/מק/3/11964	שינוי		6224	12/04/2011
13973/ג	כפיפות		5590	23/10/2006
16393/ג	שינוי		5924	3/3/2009
17180/ג	כפיפות		6025	26/11/2009
16602/ג	כפיפות		6236	15/5/2011
5601/ג	כפיפות		3719	26/11/1989
17747/ג	כפיפות		6419	21/5/2012

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קני"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התכנית	מחייב	לייר	26	לייר	11/12/2011	זהבי איתי	ו. מחוזית	
תשריט התכנית	מחייב	1: 2500	לייר	1	11/12/2011	זהבי איתי	ו. מחוזית	
נספח תנועה	מנחה	1: 100 1: 500, 1: 1250	לייר	1	11/12/2011	צבי נוה	ו. מחוזית	
נספח מערכת הספקת מים ומע' ביוב	מחייב	לייר	16	לייר	11/01/2014	אברהים אבו תהיא	ו. מחוזית	
נספח מים	מחייב	1: 2500	לייר	2	11/12/2011	אברהים אבו תהיא	ו. מחוזית	
נספח ביוב	מחייב	1: 2500	לייר	2	11/12/2011	אברהים אבו תהיא	ו. מחוזית	
פרוגרמה למכני ציבור	מנחה	לייר	5	לייר	11/12/2011	זהבי איתי	ו. מחוזית	
נספח פיתוח תיירותי והיקף יח"א	מנחה	לייר	40	לייר	11/7/2013	עמואל אלון	ו. מחוזית	
נספח ניהול מי ער וניקוז	מנחה	1: 2500	לייר	1	11/12/2011	עמוס ירדני	ו. מחוזית	
נספח נופי	מנחה	1: 2500, 1: 5000, 1: 250 1: 500	לייר	4	11/12/2011	שרון שחר	ו. מחוזית	
נספח נופי-סביבתי	מחייב	לייר	38	1	11/12/2011	שרון שחר וזהר לניר	ו. מחוזית	

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית											
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	נוש/חלקה
לייר	לייר	לייר	לייר	מועצה אזורית גולן	לייר	מועצה אזורית גולן, ת.ד. 67 קצרין	04-6969783	לייר	04-6964026	RonitP@megolan.org.il	לייר

1.8.2 יזם במעל											
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	נוש/חלקה
1.	לייר	לייר	לייר	מועצה אזורית גולן	לייר	מועצה אזורית גולן, ת.ד. 67 קצרין	04-6969783	לייר	04-6964026	RonitP@megolan.org.il	
2.	לייר	לייר	לייר	החטיבה להתיישבות- חסוכנות היהודית	לייר	רח' המלך 48, ת.ד. 48	04-6732130	לייר	04-6737837	לייר	
3.	לייר	לייר	לייר	מושב עובדים להתיישבות חקלאית שתופית- רמות	לייר	מושב רמות ד.נ.רמת הגולן 12948	04-6732130	052-2643140	לייר	moramot@017.net.il	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע											
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	נוש/חלקה
• בעלים	לייר	לייר	לייר	מ.מ.י. כחול צפון	לייר	מלון פלאזה, נגרת עלית	04-6558211	לייר	04-6558211		
• חוכר	לייר	לייר	לייר	מושב עובדים להתיישבות חקלאית שתופית- רמות	לייר	מושב רמות ד.נ.רמת גולן 12948	04-6732130	052-2643140	04-6731331	moramot@017.net.il	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו											
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	נוש/חלקה
• עורך ראשי	אדריכל וחבי איתי	0584982395	086522	לייר	לייר	מושב ציפורי 17910	04-6456678	052-733052	04-6555712	Itay@zchavy.com	
• מודד	רמי קעואר	0585082396	883	לייר	לייר	רח' אל מותנבי 22 חיפה	04-8524038	052-2352708	052-2352708	לייר	
• יועץ תחבורה	צבי נווה	0586182397	755	צבי נווה הנדסה אורחית בע"מ		ההסתדרות ממרץ חיפה 177, 32690	04-8725001	לייר	04-8725002	mail@zvi-nave.com	
• יועץ ביוז	אבו טאיה אברהים	0587282398	689	לייר	לייר	רח' 1032 נצרת	04-6551217	לייר	04-6565267	לייר	
• יועץ נוף	שרון שחר	0588382399	6443	לייר	לייר	שמשיית	04-6010577	052-2484988	לייר	לייר	
• יועץ תיירות	עמנואל אלון	0589482390	לייר	הליפקס בע"מ	לייר	מושב בית יחושוע	09-8999231	054-4213733	לייר	לייר	

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

הגדרת מונח	מונח
שימושים תומכי פעילות חקלאית.	ש"ח
שימושים מבוססים פעילות חקלאית	ש"ח

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התוכנית

" תכנית מתאר להסדרת גבולות בנחלות בלבד וכן הסדרת יעודי ושימושי קרקע לקיים ולהרחבת הישוב "

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- התכנית מוסיפה 98 יח"ד ל- 346 יח"ד מאושרות=סה"כ 444 יח"ד בישוב, מתוכן 95 יח"ד קטנות בישוב כפרי.
- שינוי יעוד משצ"פ, חקלאי למגורים ודרכים לצורך הוספת יח"ד ופיתוח הישוב.
- השלמת שטח ראש הנחלה (מגורים) ל-2.5 דונם.
- הסדרה והתרה של שמושים נוספים שלא למטרות חקלאיות בתחום אזור המגורים בנחלה לצרכי תעסוקה.
- הסדרת אזורים לתעסוקה לכלל האוכלוסיה בישוב.
- קביעת זכויות בניה ותכליות תוך ניצול מושכל של תשתיות קיימות במושב ומניעת עומס יתר.
- קביעת הוראות בינוי ופיתוח תוך שמירה על שטחים פתוחים ואופי החקלאי-כפרי של המושב.
- שמירת האיזון החברתי במושב בהתייחס להתפתחויות סוציו-כלכליות צפויות.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם 1345.27

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	95,792	--	+34,288	61,504	מ"ר	מגורים
	444	--	+98	346	מס' יח"ד	
	41,080	--	+23,542	17,548	מ"ר	מבני ציבור
כולל ארוח כפרי- 50 יח"א,	39,934		+36,334	3600	מ"ר	תיירות/מלונאות
מלונאות 100 יח"א, נחלות- 388 יח"א, 81 מגרשים- 162 יח"א.	700	--	+610	90	חדרים	
	3,848	--	+3848	---	מ"ר	מסחר
	50,152		50,152+	---	מ"ר	תעסוקה
	95		17+	78	מס' יח"ד	יח"ד קטנות בישוב כפרי

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 16), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

מגבלות בניה	קו מים	קו טיפול	קו טיפול	הנחיות מיוחדות	זיקת הנאה למעבר רכב	יער עפיי תמא 22	אתר עתיקות	תאי שטח	יעוד
87-90	095, A 093			87a-93a	4, 37, 41, 42, 50, 57, 64-65, 70, 79, 78, 67-66	90a-93a, 91-93,	60	87a-93a, 1-96,	מגורים בישוב כפרי
134-136				120-133 173-137, 200-204, 207-215, 159, 244, 179-176, 256-257				101-174, 195-201, 129-135, 220-226, 154-159, 240-244, 176-179, 256-257, 301-345	מגורים
					378-379, 372-373 367, 369, 370, 357, 362-365, 304, 303 307, 308, 337, 341-344, 359-360, 349-350		359-360	301-304, 307-310, 313-330, 332-380	מבני משק
								390-394	מבנים ומוסדות ציבור
								395	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
								824	ארזי כפרי
								825	מלונאות (אכסון מלונאי)
								826	מסחר תעסוקה ותיירות
								490	ספורט ונופש
	577							555-569, 571-579	שביל
448, 469, 464, 452		402			430, 439, 448, 409, 420	450, 463, 448	402, 436	401-418, 420-441, 443-450, 487, 452-465	שצ"פ
								466-472, 474-476, 480-485, 488, 489	שפ"פ
							503	501-509, 570	דרך מאושרת
537, 538						537, 585, 584		510-547, 549-554, 461, 585-587	דרך מוצעת
								580-583	דרך משולבת
								590-591	חניון
								601	בית קברות

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשרי לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	דונם	יעד		אחוזים	דונם	יעד
17.22	232.13	מגורים בישוב כפרי	8.4	113.5	מגורים בישוב כפרי	
9.78	131.48	מגורים	1.5	20.0	מגורים	
	---		5.0	66.86	מגורים (הרחבה-ג/14644)	
13.33	179.37	מבני משק	0.61	8.26	מבני משק ציבורי אי	
	---		3.70	49.8	מבני משק ציבורי ומלאכה	
	---		18.8	253.58	קרקע חקלאית	
2.76	37.23	מבנים ומוסדות ציבור	0.91	12.0	שטח למבני ציבור	
4.86	65.47	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך (בייס- מועצה)	3.93	52.82	שטח למוסד (ג/12431)	
1.32	17.86	ארוח כפרי (תא שטח 824)	0.4	5.2	שטח למוסדות ציבור	
0.89	11.95	מלונאות(אכסון מלונאי, תא שטח 825				
		מסחר תעסוקה ותיירות				
5.72	76.96	ספורט ונופש				
0.98	13.24	שפ"פ	1.53	20.64	ספורט	
20.2	271.53	שפ"פ	36.0	485.27	שפ"פ	
5.47	73.84	שפ"פ	11.05	148.64	שפ"פ	
4.97	66.87	דרך מאושרת	6.50	87.5	דרך מאושרת	
9.26	124.65	דרך מוצעת				
0.32	4.35	חניון				
0.13	1.75	בית קברות				
0.3	4.05	דרך משולבת	0.25	3.2	דרך משולבת	
2.45	33.0	שביל				
			1.4	18.0	יער על פי תמ"א 22	
100	1345.27	סה"כ	100	1345.27	סה"כ	

ייעודי הקרקע במצב מאושר בהתאם לתכנית מאושרת.

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים בישוב כפרי
4.1.1	שימושים
א.	<p>מגורים על פי המוגדר בתכנית מאושרת מס' ג/11964. בשטח זה יותרו 2 יח"ד, בשטח מקסימלי של 300 מ"ר כל יחידה, בשני מבנים ויח' הורים נוספת (בשטח עד 55 מ"ר) במבנה נוסף. בנחלות מס' 33, 24, 54, 40, 34, שבהם לא מתאפשרת הגדלת שטח המגורים ל-2.5 זונם עקב מבני משק לגדול בע"ח, כולל נחלה 37 (שפוצלה בתכנית ג/מק/11964/1), תותר יח"ד אחת בלבד + יח"ד הורים.</p>
ב.	<p>בנוסף לשימוש מגורים מותר שימושים המבוססים על הפעילות החקלאית (ש"מ"ח) ו/או תומכים פעילות חקלאית (שת"ח). השימושים לצורך תעסוקה בנחלה יכללו פעילויות המפורטות ע"פ הקבוצות להלן:</p> <p>1. קבוצה מס' 1- שמושים חקלאים הכוללים את השימושים הבאים: - גדולים חקלאיים: מכלל הסוגים, לרבות חממות, בתי צמיחה לסוגיהם וגידול בע"ח מיוחדים למטרות תיירות. - מחסנים: לצורכי הפעילות החקלאית המקומית. - מבני שרות לטיפול בתוצרת חקלאית: מיון, אריזה, אחסנה וקרור. - סככות: לאחסון ציוד וכלים חקלאיים ולאחסון כלי רכב חקלאיים.</p> <p>שימושים מתוך קבוצה זו ימוקמו בעיקר בשטח המשקי הצמוד לראש הנחלה, אך לא יאסרו שימושים אלה בשטח המגורים בנחלה, כפוף לאשור הרשויות המוסמכות ובצורה שלא תפריע או תמנע את בצוע מטרות תכנית זו בנחלה ובנחלות הסמוכות.</p> <p>2. קבוצה מס' 2- שמושים המבוססים על הפעילות החקלאית, בה נכללים הקטגוריות הבאות: א. עבוד תוצרת חקלאית-מבנים ומתקנים המשמשים לטיפול ועבוד תוצרת חקלאית, כפעילות משלימה לפעילות חקלאית. לדוגמא: יקב, יבוש תבלינים, שמנים ארומטיים, ריבות, פירות מיובשים, תמציות וכו' והכל כפוף לתנאים סביבתיים שיקבעו ע"י הגופים המוסמכים. ב. חקלאות תיירותית – תיירות זו כוללת פתיחת המשק החקלאי לבקורי קהל ושתוף המבקרים בפעילות חקלאית. מדובר בפעילות חקלאית לכל דבר, דוגמת מכוורת ורדיית דבש, רפת, דיר, גידול פירות אקזוטיים, גדול ורבוני יחורים וצמחים, גדול קקטוסים וצמחים מיוחדים, גדול תבלינים וצמחי מרפא וכד', אשר נלווה לה היצע שירותי תיירות. קליטת המבקרים יכולה להיעשות במרכז מבקרים. ג. גדול בעלי חיים מיוחדים – כמוקד למשיכת מבקרים: ציפורים, דגי נוי, זוחלים, יענים, סוסים וכד', פינות חי. קליטת המבקרים יכולה להיעשות במרכז מבקרים. ד. טיפול בכלים חקלאיים – מוסכים לטיפול בכלים חקלאיים והכל כפוף לתנאים סביבתיים שיקבעו ע"י הגופים המוסמכים. ה. שווק מרכזי של תוצרת חקלאית מקומית – והכל בכפוף לתנאים סביבתיים שיקבעו ע"י הגופים המוסמכים.</p> <p>3. קבוצה מס' 3- שמושים תומכים לפעילות החקלאית, בה נכללים הקטגוריות הבאות: א. תיירות כפרית – מבנים ומתקנים לשימושים תיירותיים, כדלקמן: אכסון תיירותי בהתאם לתקניי הפיסיים לתכנון של משרד התיירות), הסעדה, שרותי בילוי ונופש לגוון שהות האורחים במקום (ספא, בריכת שחייה, חדר התכנסות, חדר כשר וכד'). ב. משרדים למקצועות החופשיים, שרותי חינוך ורווחה של המתיישבים - מבנה המשמש את עיסוקו של המתישב במקצועות כגון: אדריכל, שמאי, חוקר, יועץ, כלכלן, עורך דין, מהנדס, הנדסאי, טכנאי וכד'. שרותי רווחה וחינוך כגון: משפחתון, פעוטון, מעון יום, צהרון ומעון יום לקשישים וטיפול באוכלוסיה עם צרכים מיוחדים. ג. עסקים קטנים ויזמות, המנוהלים ע"י המתיישב כגון: • גלריות וסדנאות אומן, חנויות מלאכת יד ומזכרות, עסקים המבוססים על מלאכות בית • עיצוב אופנה, עיצוב המוצר המקומי ומיתוגו • טיפול וריפוי טבעי כגון רפלקסולוגיה, הילינג, יוגה ועוד • בריכה טיפולית. • הקמת מרכז למידה לילדים ונוער, בנושאים מיוחדים במערכת החינוך כגון מחשוב, חשבון, אנגלית, מדעים. • קייטרינג, אפייה (קונדטוריה), ייצור שוקולד וכד'.</p>
4.1.2	הוראות
א.	<p>הנחיות למיקום ש"מ"ח ושת"ח קבוצות מס' 2 ו-3 שמושים המבוססים על הפעילות החקלאית ו/או שימושים תומכים לחקלאים פעילים ימוקמו באזור המגורים בנחלה וזאת בנוסף לשימוש "מגורים". יחד עם זאת במידה ושוכנעה הוועדה המקומית כי אין כל אפשרות למיקום השימושים האמורים בחלק המגורים, ניתן יהיה להתיר שימושים אלה בשטח החקלאי עם הנחיות מיוחדות הצמוד לחלקת המגורים.</p>
ב.	<p>הנחיות וזכויות בניה לפעילות פל"ח: ניתן יהא למקם מבנה לשימוש פל"ח המשמש כשרותי לבעלי מקצועות חופשיים, משפחתון, פעוטון וכד' צמוד לבית מגורים של בעל המשק או בקומת העמודים או מתחת למפלס קומת הכניסה הקובעת למבנה ובתנאי ששטח המבנה המשמש למטרות פל"ח לא יחרוג מעבר לקונטור קומת המגורים שמעליו ולא יעלה על 150 מ"ר שטחים עיקריים ושטחי שרות. מבני פל"ח מסוג חנות ומשרד יותרו גם בחזית המגרש ובתנאי שאינם מהווים מטרד לסביבה וכפוף לשקולי הוועדה המקומית.</p>

		<p>תנאי להיתר בנייה כני"ל – הגשת תכנית בינוי ופיתוח למגרש אשר תציג מימוש זכויות מלא במגרש. התכנית תראה מגרשים גובלים ומבנים בתחום מרחק של עד 20 מ' מגבולות המגרש ואת כל המבנים המתוכננים והעתידיים במגרש (בית נוסף, יחידות נופש וכו') ותציג פתרון תנועתי לרבות כניסות למגרש וחניות; התכנית תכלול תכנית נופית לרבות הסתרה נופית ומענה אקוסטי לפעילות המבוקשת.</p>
ג.	<p>הנחיות סביבתיות ומגבלות בניה לפלי"ח:</p>	<p>א. ככלל, פעילות לא חקלאית תהיה מותרת אם השפעותיה לא יחרגו מההשפעות הנובעות מפעילות המותרת באזור מגורים.</p> <p>ב. * לא תותר פעילות פלי"ח או אחסנה (פתוחה או סגורה) הכוללת אחד מהמרכיבים הבאים:</p> <p>חומרים מסוכנים (חומ"ס) חומרים דליקים, חומרים נפיצים, חומרים היוצרים מטרדי ריח או כל מטרד סביבתי אחר, חומרים המזהמים את הקרקע, האוויר או המים. כל האמור לעיל יחול גם על חומרים אשר חלק מהם או בתהליך יצורם/שימורם או שינועם קיימת בהם תופעת איסור מן האיסורים שנמנו לעיל. בכל מקרה כל פעילות פלי"ח תותנה באשור משרד הגני"ה, משרד הבריאות ורשות הכבאות.</p> <p>ג. לא תותר פעילות פלי"ח המשמשת לאחסנה גלויה או פתוחה. לא תותר הקמת מחסנים מסחריים למכירה ולשווק חומרי הדברה, חומרי ניקוי ופעולות אריזה ומילוי חומרים כני"ל. אחסון חומרי מזון יותר, רק אם, בנוסף להוראות החוק, ננקטו האמצעים הנדרשים לאטימת המבנה לכניסת מזיקים למיניהם.</p> <p>ד. לא תותר אחסנה של גרוטאות, חומרי בנין, חומרים לשמוש חוזר וכד'.</p> <p>ה. בכל מקרה של צורך באחסון יחולו עליה אותן מגבלות המוטלות על שמושים דומים בתוך מבנים. המרחק המינימלי של אחסנה גלויה מבית מגורים לא יקטן מ-18 מ' ולא יהיה בתזיית המגרש) וגודל השטח לפעילות זו לא יעלה על 100 מ'.</p> <p>ו. מסי העובדים המועסקים במבנה לפלי"ח לא יעלה על 10 בשעות השיא.</p> <p>ז. איכות האויר – ככל שפעילות פלי"ח חורגת מהרמה המותרת לפעילות של משק בית ומשק חקלאי, יותקנו מערכות מתאימות לשאיבה, סינון וסילוק ע"מ למנוע מפגעי זיהום אויר וריח כמשמעם בחוק למניעת מפגעים.</p> <p>ח. רעש – מפלסי הרעש המותרים ושעות הפעילות יותאמו לסביבת המגורים באזור כפרי. יש להבטיח הפחתת הרעש עד למפלסים המותרים בחוק לאזור מגורים עירוני לשעות היום והלילה, לימי חול ומועד (לרבות שעות מנוחה). בשעות היום: 06:00 עד 22:00 עד DBA 45 בשעות הלילה מ-22:00 עד 06:00 לא יעלה על רעש הרקע.</p> <p>ט. לא יותרו שימושים שיש בהם כדי לפגוע באיכות וטיב הקרקע.</p> <p>י. בשלב הבקשה להיתר ידרש מגיש הבקשה להמציא מסמכים ובהם מידע ונתונים המבטיחים עמידה בתנאים אלה.</p>
ד.	<p>הוראות בנוי ועיצוב אדריכלי:</p>	<p>א. מבנה המיועד לפעילות פלי"ח יהא תואם את הסביבה הכפרית ויבוצע מחומרי בניה איכותיים עם גומור באיכות גבוהה ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>ב. הקירות החיצוניים יהיו מחומרים קשיחים: בלוקים בנייה נקייה או מטויחים, בטון, עץ תקני או חומרים עמידים אחרים.</p> <p>ג. כל השילוט בישוב, לפרסום העסקים המתקיימים במבנים אלה יעשה במרוכז במימון בעלי העסקים המופיעים בשילוט, תוך הקפדה על השתלבות בסביבה הכפרית ובהתאם להנחיות מהנדסת הוועדה. בנחלה בה נמצא העסק, בעל העסק יוכל להציב שלט, התואם את הסביבה הכפרית, מחומרים טבעיים ובגודל שלא יעלה על ס"מ 60 X 40 ס"מ.</p>
ה.	<p>חניה ותחבורה: זיקת הנאה בדרך משותפת</p>	<p>דרכי גישה פנימיות תבוצענה עפ"י תכנית בינוי והסדרי תנועה שתצורף לבקשה להיתר, תוך העדפה להצמדת דרכים בין צמדי חלקות. בתאי שטח בהם מסומנת זיקת הנאה למעבר רכב, תרשם זיקת הנאה זו בטאבו לטובת 2 בעלי הנחלות הסמוכות ולטובת האגודה לצורך מעבר כלי רכב לפניו וחרום.</p>
ו.	<p>תנאים להיתר:</p>	<p>א. הוועדה המקומית תודיע לועד הישוב מבעוד מועד על הגשת בקשה להיתר למבנה פלי"ח ותתן אפשרות לוועד להביע את עמדתו לבקשה הנדונה ככל האפשר. באחריות הוועדה המקומית להודיע לשכנים הגובלים לבקשה. התייחסות השכנים (במידה והוגשה בכתב בלבד) תובא לדיון במסגרת המליאה ותידון בהתאם לסעיף 149 לחוק.</p>
ז.	<p>בדיקת תשתיות וכשר נשיאה:</p>	<p>לאחר ניצול של 30% מסך כל קיבולת הבנייה לשימושים תומכי חקלאות ביישוב או לאחר הקמת 60 יח" אירוח כפרי ועד 10 שימושים "מוכי קהל" (כדוגמת הסעדה, שרותי בילוי ונופש, גלריה, ספא, מרכז מבקרים) לא יינתנו עוד היתרי בניה. אלא לאחר הכנת "נספח השתלבות" הבוחן את כשר הנשיאה של התשתיות וההשפעות על אופי היישוב, ע"י האגודה החקלאית, באישור הוועדה המקומית ליישוב במלואו (כולל בדיקת כשר נשיאה).</p>
ח.	<p>שמוש במבני פלי"ח</p>	<p>כל תעסוקת פלי"ח בתחום מגורים אי' תלווה ברשיון עסק ככל שנדרש על פי כל דין, כתנאי לשימוש. תותר חניה מקורה בקו 0 לשכן ולדרך בתנאי של הסכמת השכן ובתנאי שהניקוז יופנה כולו למגרש המבקש. במקרים של תנאי טופוגרפיה המאפשרים, יותר מחסן מתחת או בצמוד לחניה בקווי בנין 0.</p>
י.	<p>מגבלות בניה מלולים קיימים הנחיות מיוחדות</p>	<p>נחלות מסי 87-90 ותאי שטח מסי 134-136 לא ימומשו מכח תכנית זו אלא לאחר פינוי והפסקת שמוש מלולים הקיימים מדרום לתכנית. כל עוד הפעילות בלולים נמשכת תהא מגבלת בניה ברדיוס של 250 מ' מקצה הלולים לפי הנחיות משרד להגנת הסביבה.</p>
יא.	<p>תנאי לשווק נחלות</p>	<p>תנאי לשווק נחלות שאין להם קרקע חקלאית בצמידות למגורים יהא כפוף להקצאת קרקע חקלאית אחרת כחלק מחלקה אי' של הנחלה (חלקה אי' מפוצלת).</p>

יב.	תנאי להיתר בניה - יער נטע אדם קיים	בתאי שטח מס' 90-93, 90a-93a, בו קיים יער נטע אדם קיים לפי תמ"א 22, תנאי למתן היתר בניה, אשור קק"ל ומפקח כבאות ראשי.
-----	------------------------------------	---

4.2 שם ייעוד: מבני משק	
4.2.1	שימושים
א.	בהתאם לתכניות ג/11964, ג/13973. תותר הקמת מבני משק חקלאיים בהתאם לתוספת הראשונה לחוק. בשטח זה יותרו מבנים קיימים המשמשים לגדול בע"ח. מבנים חדשים לגדול בע"ח יהיו בהתאם להנחיות משרד החקלאות, משרד הבריאות והגנת הסביבה.
4.2.2	הוראות
א.	תנאי להיתר 1. תנאי להיתר הינו אשור משרד החקלאות והמשרד להגנת הסביבה. 2. חומרי גמר וחזיתות יאושרו ע"י מהנדס הוועדה המקומית. 3. תנאי להיתר בניה הינו עמידה בכל ההנחיות הסביבתיות למבני משק חקלאיים על פי המפרט בסעיף 6.19.

4.3 שם ייעוד: מגורים	
4.3.1	שימושים
א.	תותר בניית יח"ד אחת ומבני עזר כגון חניה מקורה ומחסן. במגרש ששטחו 700 מ"ר ומעלה או בשטח המסומן כהנחיות מיוחדות שהינו חלק מהמגרש, תותר הקמת-2 יח' ארוח כפוף להנחיות משרד התיירות וכן בריכת שחיה. לחילופין במגרש זה יותר שמוש לבית עסק זעיר בשטח עד 80 מ"ר, כחלק מבית המגורים או בנפרד ובתנאי שאינו מהווה מטרד לסביבה ובאשור משרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות והרשויות הנדרשות לפי חוק.
4.3.2	הוראות
א.	כללי כל הנחיות והוראות ג/14644 יחולו על מגרשים אלו. הנחיות בינוי למגרשים יורדים בכל המגרשים היורדים (תאי שטח מס' 162-147) לא תותר קומה שניה מהמפלס העליון הסמוך לדרך. תותר קומה שניה מהמפלס התחתון (הנמוך בין השתיים) בלבד. כמו כן יותרו גגות שטוחים בלבד במפלס העליון, גובה מעקה גג לא יעלה על 50 ס"מ, הצבת מערכות דודי שמש בגג המפלס העליון יותרו לאחר תאום עם ועד האגודה ועם מהנדס הוועדה. דוד השמש יהיה מוסתר ויתוכנן בשילוב עם עיצוב הגגות.

4.4 שם ייעוד: ארוח כפרי	
4.4.1	שימושים
א.	בתא שטח מס' 824 יותרו הקמת 50 יח' ארוח בסגנון כפרי. כל יח' ארוח תהא בשטח שבין 25-40 מ"ר. שטח זה שהינו בבעלות האגודה יוקצה ע"פ נוהלי רמ"י. בשטח זה יותרו מיזמי תיירות כגון מלונית, הסעדה ואטרקציות תיירותיות שאינן מהוות מטרד סביבתי או מטרד ויזואלי או אחר. כל השמושים האלה יעמדו בתקנים הפיזיים לתכנון של משרד התיירות וכפופים לאשור משרד התיירות והגנת הסביבה.
4.4.2	הוראות
א.	בינוי תנאי להיתר הינו אשור תכנית בינוי לתא השטח כולל העמדת מבנים, תנועה גישות, חניות, פיתוח סביבתי ונופי.
ב.	הנחיות סביבתיות ומגבלות בניה ראה סעיף 4.1.2 ג'
ג.	הוראות בניו ועיצוב אדריכלי ראה סעיף 4.1.2 ד'

4.5 שם ייעוד: מלונאות (אחסון מלונאי)	
4.5.1	שימושים
א.	בתא שטח מס' 825 יותרו הקמת 100 יח' ארוח בסגנון כפרי. כל יח' ארוח תהא בשטח שבין 25-40 מ"ר. בשטח זה יותרו מיזמי תיירות כגון מלונית, הסעדה ואטרקציות תיירותיות שאינן מהוות מטרד סביבתי או מטרד ויזואלי או אחר. כל השמושים האלה יעמדו בתקנים הפיזיים לתכנון של משרד התיירות (כולל שטחים ציבוריים הנדרשים לתפעול המלונית כגון לובי, מסעדה/חדר אוכל, חדר מבואה וכד') וכפופים לאשור משרד התיירות והגנת הסביבה.
4.5.2	הוראות
א.	בינוי תנאי להיתר הינו אשור תכנית בינוי לתא השטח כולל העמדת מבנים, תנועה, גישות, חניות, פיתוח סביבתי ונופי.
ב.	הנחיות סביבתיות ומגבלות בניה ראה סעיף 4.1.2 ג'
ג.	הוראות בניו ועיצוב אדריכלי ראה סעיף 4.1.2 ד'
ד.	תנאי להיתר האכסון המלונאי יעמוד לשמוש הציבור הרחב למטרות פנאי נופש וארוח בכל עת ולפרקי זמן קצובים. האכסון המלונאי יהיה בבעלות גורם אחד.

4.6 שם ייעוד: מסחר תעסוקה ותיירות	
4.6.1 שימושים	א.
בשטח זה תותר הקמת מבנים לתעסוקה ומסחר לתושבי המושב כמפורט בסעיף 4.1.1 ב' (ללא אכסון תיירותי). כמו כן יותרו מיזמי תיירות נלווים כגון ספא, הסעדה ואטרקציות שאינן מהוות מטרה סביבית או מטרה ויזואלית או אחר. שמושים אלה כפופים לאשור משרד התיירות והגנת הסביבה. כמו כן יותרו שמושים תומכי חקלאות כגון בתי אריזה, בית בד וכד' ושמושי מלאכה זעירה כגון נגריה, מסגריה וכד' לצורך כך תנתן עדיפות להוצאת שמושים אלה הקיימים בתחום שטחי המגורים/מבני משק שבמחנה לאזור זה.	
4.6.2 הוראות	א.
א.	תנאי להיתר בניה כני"ל – הגשת תכנית בינוי ופיתוח למגרש במלואו. התכנית תראה מגרשים גובלים ומבנים בתחום מרחק של עד 20 מ' מגבולות המגרש ותציג פתרון תנועתי לרבות כניסות למגרש וחניות; התכנית תכלול תכנית נופית לרבות הסתרה נופית ומענה אקוסטי לפעילות המבוקשת. בסמכות מהנדס הועדה המקומית לדרוש חו"ד של יועץ אקוסטי וחו"ד יועץ תחבורה.
ב.	הנחיות סביבתיות ומגבלות בניה
ג.	ראה סעיף 4.1.2 ג'. יש לשמור על "מרחקי בטחון" בין השטח שמיועד להקמת יחידות אירוח לבין השטח שיעודו לתעסוקה.
	ראה סעיף 4.1.2 ד'

4.7 שם ייעוד: שביל	
4.6.1 שימושים	א.
שטח זה ישמש למעבר הולכי רגל וכן מעבר תשתיות תת קרקעיות לא תותר כל בנייה בשטח זה למעט מתקני דרך.	
4.8 שם ייעוד: שצ"פ	
4.8.1 שימושים	א.
בשטח זה לא תותר כל בניה אלא לתשתיות הנדסיות בלבד (ח. טרנס, גדר בטחון) יותרו שבילים להולכי רגל, גינון ופיתוח, משחקים, מקלטים, חורשות ותשתיות תת קרקעיות.	
4.8.2 הוראות	א.
כללית	כל הנחיות והוראות ג/14644 ו/16602 יחולו על תאי שטח אלו.
ב.	זיקת הנאה
ג.	טיפול נופי וטיילת
	בשטחים המסומנים בתשריט תותר זיקת הנאה למעבר רכב בטחון/חקלאי ובצוע דרך וגדר בטחונית. בתא שטח מס' 402,436 תותר בצוע טיילת הכוללת שבילים, ספסלים, רחבות תצפית וכד' בהתאם לתכנון נופי של אדר' נוף.

4.9 שם ייעוד: שפ"פ	
4.9.1 שימושים	א.
בשטח זה לא תותר כל בניה אלא לתשתיות הנדסיות בלבד (ח. טרנס) יותרו שבילים להולכי רגל, גינון ופיתוח, משחקים, מקלטים, חורשות ותשתיות תת קרקעיות.	

4.10 שם ייעוד: ספורט ונופש	
4.10.1 שימושים	א.
בהתאם לתכניות ג/11964. בשטח זה יותרו מבני ציבור וספורט, מגרשי כדורגל, כדורסל וכד', בריכת שחייה ציבורית וכל המתקנים הנלווים לכך.	
4.10.2 הוראות	א.
בינוי	תנאי להיתר הינו אשור תכנית בינוי לכל תא השטח כולל העמדת מבנים, תנועה, גישות, חניות, פיתוח סביבתי ונופי.

4.11 שם ייעוד: מבנים ומוסדות ציבור	
4.11.1 שימושים	א.
בשטח זה יותרו מבני ציבור לפי סעיף 188 לחוק וכל המתקנים הנלווים לכך.	
4.11.2 הוראות	א.
תנאי להיתר	תנאי להיתר הינו אשור תכנית בינוי לכל תא השטח כולל העמדת מבנים, תנועה, גישות, חניות ופיתוח סביבתי.

שם ייעוד: מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	4.12
שימושים	4.12.1
בשטח זה יותרו מבני ציבור לפי סעיף 188 לחוק, כל השימושים ע"פי ג/12431 וכל המתקנים הנלווים לכך.	.א
הוראות	4.12.2
תנאי להיתר הינו אשור תכנית בינוי לכל תא השטח כולל העמדת מבנים, תנועה, גישות, חניות ופיתוח סביבתי.	.א
שטח זה מוקצה למועצה האזורית להקמת פרויקטים ברמה אזורית, הגישה לשטח זה תהא באחריות המועצה.	

שם ייעוד: חניון	4.13
שימושים	4.13.1
שטח זה ישמש לחניית ומעבר כלי רכב והולכי רגל וכן מעבר תשתיות תת קרקעיות לא תותר כל בנייה בשטח זה למעט מתקני דרך.	.א

שם ייעוד: בית קברות	4.14
שימושים	4.14.1
ע"י השימושים שיפורטו בתכנית מפורטת אשר תוכן לפי הוראות תמ"א 19.	.א

שם ייעוד: דרכים (כולל דרך משולבת)	4.15
שימושים	4.15.1
על פי תכניות מאושרות החלות מס' ג/11964, ג/14644. שטח זה ישמש למעבר כלי רכב והולכי רגל וכן מעבר תשתיות תת קרקעיות לא תותר כל בנייה בשטח זה למעט מתקני דרך.	.א
הוראות	4.15.2
במידה ותדרש העתקת קו מים או מיגונו, העבודה תעשה ע"י חברת מקורות וע"י יזם התכנית, לאחר קיום 12 קיים	.א
תיאום ואישור תכנית ע"י מקורות, כתנאי לתכנון ובצוע דרך מס' 23,24,26	

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש מיומלי (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר/אחוז) *				גובה מבנה (מטר) (4)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו) (7)	מספר יח"ד או יח' ארוח (7)	תכנית משטח המגרש (%)	שטחי בניה כוללים (2)		מתחת לכניסה הקובעת		מספר קומות	קווי בגין (מטר) *						
			שטח אחוזי בניה (2)	שטח כוללים (%)	עיקרי	שדות					קדמי	שמאלי (6)	אחורי (6)	מתחת לכניסה הקובעת		מסל לכניסה הקובעת						
																	עיקרי	שדות				
אזור מגורים בישוב כפרי שמושי, שתייח (1)	1-96 93A-87A	2500	450 מ"ר	200 מ"ר	---	---	0.8	2+ יח' הורים עד 55 מ"ר	26	26	650 מ"ר	---	---	2	---	3	3	4				
																			קבוצת שמושים מס' 1 200 מ"ר שמתוכים 100 מ"ר עבור גדול בעי"ח			
																			קבוצת שמושים מס' 2-3 140 מ"ר שמושים המבוססים על פעילות חקלאית 160 מ"ר שמושים תומכים לחקלאים פעילים.			
מגורים **	101- —174,195 01,129- 135,220- 226,154- 159,240- 244,176- 179,256- 257,301-345	500 או כפי שקיים	40%	10%	---	---	1.2	1+ יח"א 2	50%	50%	---	---	2	---	3	3	3	3				
מבני משק	301-304 307-310 313-330 332-380	1800 או כפי שקיים	60%	10%	---	---	---	---	70%	70%	---	---	1	---	3	3	3	3				
מבנים ומסדות ציבור	390-394	1500	40%	10%	---	---	---	---	50%	50%	---	---	2	---	3	3	3	4				

4	3	3	5	1	2	8.5	---	---	50%	50%	---	---	10%	40%	5000	395	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
4	3	3	5	---	2	4-8	---	50 יח"א	30%	30%	---	---	8%	22%	200	824	ארון כפרי (תא שטח 824)
5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע, המשך																	
4	3	3	5	---	2	6	---	100 יח"א	35%	55%	---	---	8%	47%	200	825	מלונאות (אחסון מלונאי) (תא שטח 825)
4	3	3	5	1	2	8-9 (4)	---	---	80%	60%+80% לחניה תת קרקעית	60% לחניה תת קרקעית	---	5%	5%	2000	826	מסחר
4	3	3	5	---	2	8.5	---	---	50%	50%	---	---	10%	40%			1500
4	3	3	5	---	2	8.5	---	---	50%	50%	---	---	10%	40%	1500	490	תיירות (8)
4	3	3	5	---	1	3	---	---	10%	10%	---	---	5%	5%	1500	401-418, 420-441	ספורט ונופש
4	3	3	5	---	1	3	---	---	10%	10%	---	---	5%	5%	1500	443-450, 452-465, 486-487	שצ"פ
4	3	3	5	---	1	3	---	---	10%	10%	---	---	5%	5%	1500	466-472, 474-476, 480-485	שפ"מ
															1730	601	בית קברות

עפ"י תכנית מפורטת לבית עלמין שתוכן בהתאם להוראות תמ"א 19.

- סך כל אחוזי הבניה בשטח מגורים בנחלה לא יעלה על 60% לכל השמושים יחד, למעט נחלות מס' 24, 33, 34, 40, 54 שבהם יותר מימוש זכויות הבניה המפורטות בטבלה במלואם.
- הוועדה המקומית תהיה רשאית להעביר זכויות בניה בין השימושים המפורטים בקבוצה 2 לאלה המפורטים בקבוצה 3 ולהיפך וזאת בתנאי שתוספת זכויות הבניה לשמושים אלה לא תעלה על 50% מזכויות הבניה המוקצות לאותה קבוצה ושח"כ זכויות הבניה לשמושים בשתי הקבוצות לא יעלו על 300 מ"ר.
- יחי הארוח יהיו בהתאם לתקנים הפיסיים לתכנון של משרד התיירות.
- גובה המבנה ימדד מקרקע טבעית בכל נקודה לנקודה הגבוהה ביותר במבנה ואינו כולל מעקות ומסתורים למערכות טכניות בגג. גובה מותר: 7 מ' לגג שטוח, 8.5 מ' לגג רעפים (לא כולל מעי טכניות).

10 אוגוסט 2015

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 17 מתוך 26

- (5) 200 מ"ר לקבוצה מס' 1 או יותר-בהתאם למבנים קיימים עפ"י היתר כחוק, בכל מקרה לא יותר מ-60% סה"כ שטחי בניה בשטח המגורים לכל השמושים.
- (6) תותר בניה בקו 0 בין שטח המגורים לשטח המשקי של אותה נחלה.
- במקרים בהם גבול המגרש הצדדי המיועד הינו בתוך תחום הנחלה וגובל בשטח משקי השיך לאותה נחלה, יותר קו בנין צדדי 0.
- (7) בנחלות מס' 33, 24, 40, 34, שבהם לא מתאפשרת הגדלת שטח המגורים ל-2.5 דונם עקב מבני משק לגדול בע"ח, כולל נחלה 37 (שפוצלה בתכנית ג/מק/11964/1), תותר יח"ד אחת בלבד + יח"ד הורים.
- (8) הוועדה המקומית תהיה רשאית להעביר זכויות בנייה בין שימושי תיירות לשמושי תעסוקה ולהיפך וזאת בתנאי שסה"כ זכויות הבנייה לשמושים אלה לא תעלה על 70% (עיקרי+שרות).

6. הוראות נוספות**6.1 תנאים למתן היתר בניה**

- א. לבקשה להיתר יצורף דוח הכולל צילומים של האזור הסמוך, ויוגש פירוט מלא של השימושים הקיימים במבנים חקלאיים בנחלה, מצבם של המבנים, סוג הפעילות המתקיימת בנחלה, פרוט השימושים בנחלות הגובלות, לרבות מגורים, שמושים חקלאיים ושאינם חקלאיים.
- לבקשה להיתר יצורף גם טופס תיאור הפעילות המבוקשת, מוצריה, כמות תנועה, חומרי גלם ואופן אפסנתם והובלתם, פסולת לפינוי, דרישות מיוחדות ועוד.
- ב. תנאי לטופס 4 הינו פתרון גישה, חניה מלא בפועל ופתוח סביבתי בתחום הנחלה.
- ג. **חוו"ד נדרשות למסמך "כשר נשיאה היתרות" בישוב:** היתרי בנייה לשימושי פל"ח מכח תכנית זו יותנו באשור מסמך השתלבות ובקבלת חוו"ד משרדי הממשלה הבאים או מי שהוסמך על ידם: חוו"ד משרד הבריאות בנושא מתן פתרון מים וביוב, חוו"ד משרד להגנת הסביבה בדבר מניעת מטרדים לשימושים רגישים סמוכים, חוו"ד משרד התחבורה בדבר כשר הנשיאה של המערכת התחבורתית והתקנת מקומות חניה כנדרש, חוו"ד משרד החקלאות למבנים חקלאיים, ובמידה והבקשה היא לאכסון תיירותי – חוו"ד משרד התיירות בדבר התאמה לתקנים הפיסיים לתכנון.
- ד. **תנאי להיתר בניה:** עמידה בדרישות ותנאי ועדה מקומית בהסתמך על דרישות ומסקנות נספח ההשתלבות כמצוין בסעיף 6.1(ג).
- ה. לא ינתן היתר בניה לשימושים שנוספו מכח תכנית זו, במידה ובהתאם לחוו"ד המשרד להגנת הסביבה (כמפורט בסעיף ה' לעיל) השימושים הנ"ל יהיו מטרד חזותי, מטרד בריאותי, מטרד בטיחותי, רעש, אבק וכד' לשימושים העיקריים בנחלה (מגורים ואו פעילות חקלאית).
- בדיקת תשתיות:**
1. בטרם ינתן היתר להקמה או להסבה של מבנה המיועד לפעילות יצרנית נוספת (פל"ח) תוודא הוועדה המקומית את קיומן של התשתיות הנחוצות ובכלל זה: דרכי גישה וחניה, פתרונות ביוב וניקוז, מקורות הספקת מים, חשמל ותקשורת, הכל בהתאם לשימוש המבוקש במבנה.
 2. מבקש ההיתר יבצע את התשתיות החסרות כתנאי למתן היתר ולשימוש במבנה.
 3. הוועדה המקומית רשאית לסרב ליתן היתר לבניה ולשימוש אם שוכנעה כי התשתיות בישוב אינן מאפשרות את קיומה של הפעילות המבוקשת.
 4. תנאי להוצאת ההיתר אישור מהנדס המוא"ז בדבר התשתיות.
- ז. תנאי למתן היתר לפל"ח הינו הסדרת היתרי בניה/שימוש לכל המבנים והשימושים הקיימים במגרש בעת אישור תכנית זו.
- ח. היתר בניה לשימושים הכלולים בקבוצות 2 ו-3 ינתן רק לבעל הזכויות בנחלה המתגורר בנחלה דרך קבע.
- ט. **לא ינתנו היתרי בניה מכח תכנית זו- ללא קבלת הסכמת בעלי הקרקע.**
- י. כתנאי להיתר בניה על הוועדה המקומית לוודא שהשימושים מקבוצות 2 ו-3 כמפורט בסעיף 4.1.1 ב. ימוקמו באזור המגורים בנחלה. במידה ושוכנעה הוועדה המקומית כי אין כל אפשרות למיקום השימושים האמורים בחלק המגורים, יהיה זה מסמכותה להיתר שמושים אלה בשטח החקלאי עם הנחיות מיוחדות לצמוד לחלקת המגורים.
- יא. תנאי לטופס 4 הינו פתרון גישה, חניה מלא בפועל ופתוח סביבתי בתחום הנחלה.
- יב. תנאי למתן היתר בניה הסדרת נושא של איחוד חלוקה כנדרש בחוק.
- יג. בהתאם להוראות תמ"מ 3/2 שינוי 5 סעיף 4.2, הבניה בשטחים בעלי טופוגרפיה שמעל 20% יבנו באופן שתשמור על חזות קו הרקיע ולא תפגע בטקסטורה הקיימת בשטח וזאת בתאום עם המשרד להגנת הסביבה.
- יד. בצוץ ומימוש התכנית יעשה בד בבד עם בצוץ מערכות התשתית, לרבות מוסדות ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים הנדרשים לפי הענין.
- טו. הוצאת היתרי בניה מותנית בקיומם של תכנית ביוב מאושרת כדין ותכניות מפורטות לפתרון ביוב שאושר ע"י משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה וכן קביעת שלבי בצוץ שיבטיחו את השלמת פתרון הביוב עד גמר הבנייה.
- טז. בשטחים המסומנים בתשריט כזיקת הנאה יותר מעבר רכב בטחון ובצוץ דרך וגדר בטחונית בתאום עם משרד הבטחון וצה"ל. לפי דרישת רטי"ג התאורה תעשה מהצד החיצוני של גדר המערכת לכוון המושב ולא כלפי השטח הטבעי.
- טח. בהתאם להוראות תמ"מ 13 (קו רקיע וצורת נוף) תנאי למתן היתר בניה בשטח הצפון מזרחי של התכנית יהא הכנת נספח בנוי ועצוב אדריכלי בהתאם להוראות סעיף 4.2 לתמ"מ.
- י. תנאי למתן היתר בניה יהיה קבלת חוות דעת של גורם מקצועי לענין רמת סכונים סייסימים בתחום התכנית ככל שיהיו.
- יא. התכנית ממוקמת ב"שטח פתוח ערכי" – גיהול המבקרים בשטח יהיה ע"י האגודה החקלאית, המועצה והוועד המקומי ובאחריותם על מנת למנוע פגיעה בשטחים הפתוחים הכלואים בתכנית ובסמוך לה.

תנאי משרד הבריאות:
 יב. כל בקשה לביצוע עבודות תשתית (מים וביוב) תאושר ע"י הוועדה המקומית לתכנון ולבניה רק לאחר שתוודא שהיא תואמת את האמור בנספח המים והביוב ולאחר תאום עם משרד הבריאות.
 יג. -תנאי למתן היתרי בניה בשכונות ההרחבה יהיה אישור תכנית לביצוע תשתיות מים וביוב שתיערך בהתאם לאמור בנספח המים והביוב ותאושר ע"י משרד הבריאות ומינהלת הכנרת.
 יד. תנאי למתן היתרי בניה בשכונות ה"ותיקות" יהיה הגשת לוח זמנים להשלמת עבודות לשדרוג מערכות המים והביוב הקיימות בהתאם למפורט בנספח המים והביוב.
 טו. לוח זמנים כ"ל יוגש ע"י מ. א. גולן/תאגיד "קולחי גולן" ויבטיח השלמת כל העבודות הנדרשות כ"ל עד לאיכלוס הבתים עבורם הוגשה הבקשה להיתר.

6.2 הפקעות לצרכי ציבור
 השטחים המיועדים לצרכי ציבור ולהפקעה, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965.

6.3 היטל השבחה
 הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.4 אשפה
 סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות הזים לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

6.5 פיקוד העורף
 תנאי למתן היתר בניה יהיה – אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

6.6 קולטי שמש על הגג
 א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
 ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס הוועדה.

6.7 הוראות בנושא חשמל
 א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
 ב. תחנות השנאה:
 1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.
 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.
 3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.
 ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל
 לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:

מחיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן	מחיל הקו	מרחק
קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף	מ' 3.0	
קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד	מ' 2.0	
קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – תיל חשוף או מצופה	מ' 5.0	
קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – כבל אוירי מבודד (כא"מ)	מ' 2.0	

20.0 מ'		קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו
35.0 מ'		קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו
	0.5 מ'	כבלי חשמל מתח נמוך
	3 מ'	כבלי חשמל מתח גבוה
		כבלי חשמל מתח עליון
	1 מ'	ארון רשת
	3 מ'	שנאי על עמוד

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דיעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי הענין. על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עברום.

על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)

6.8 שירותי כבאות

קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

6.9 תשתיות

1. מים:

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

הנחיות רשות המים בנוגע לקו מקורות:

- יש לבצע מדידת גישוש ע"ח היזם ובתאום עם חב' מקורות לאתור קו המים העובר בשטח התכנית, כתנאי לאשור התכנית.
- אסורה כל בניה מעל קווי המים, אין לבנות בניה קשיחה ולבצע חפירות מעל קווי מים. אין לבנות לנטוע עצים או לבצע חפירה במרחק של לפחות 3 מ' מדופן קו המים.
- יש לקבל אישור חב' מקורות לבקשה להיתר לדרכים ופיתוח כתנאי למתן היתר בניה.
- יש לקבל את אשור חב' מקורות לסלילת כבישים ו/או פיתוח שטח מעל תוואי קו מים קיים או מתוכנן, כתנאי למתן היתר בניה.
- אין לבצע תעלת ניקוז בתא שטח 448, אלא לאחר תיאום הנדסי עם חב' מקורות.

2. ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, לפי תכנית ניקוז כוללת, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית-רשות ניקוז כנרת.

3. ביוב:

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות, מנהלת הכנרת והגורמים המוסמכים לכך.

6.10 חניה

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

6.11 חלוקה ורישום

תכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצויין בתשריט. התכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת הזכויות. תנאי למתן היתר בניה הינו קיומו של תשריט/תכנית חלוקה מאושר לפי חוק התו"ב. התכנית/תשריט ירשמו בפנקס רשם המקרקעין לפי כל דין.

6.12 מבנים קיימים

- א. ועדה מקומית רשאית לתת לגיטימציה למבנים קיימים המופיעים בתשריט יעודי קרקע ושלא עומדים בקווי בנין, בתנאים הבאים:
1. הם עומדים בכל ההוראות האחרות של תכנית זו.
 2. לא חודרים לדרכים ושטחים ציבוריים.
 3. הוועדה המקומית רשאית לפי שקול דעתה לדרוש פרסום לפי סעיף 149 לחוק על מנת לאפשר למי שעלול להפגע להשמיע את התנגדותו ו/או השגתו
- ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ומסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

6.13 הוראות עצוב ארכיטקטוני

- א. לא יותקנו צינורות גז, מים, חשמל או ביוב גלויים על גבי הקירות החיצוניים של הבנינים.
- ב. לא תותר התקנת מתלי או מסתורי כביסה בחזיתות קדמיות לרחוב. לכל המבנים יתוכננו מקומות לתליית כביסה מוסדרים ומוצנעים לשביעות רצון הוועדה המקומית.
- ג. הצבת צלחות לויין לקליטת שדורים תותר רק בצידו האחורי של המגרש/מבנה.
- ד. לא תותר הצבת אנטנות סלולריות באזורי המגורים וחלקות חקלאיות של הנחלה.

6.14 עתיקות

1. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 5744/0 "חברת אל-סיבי" הינו אתר עתיקות המוכרז כדין ויחולו עליו הוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978.
2. כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.
3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה) יבצען הזים על פי תנאי רשות העתיקות.
4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם לחוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי הזים ועל חשבונם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבנייה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

6.15 מבנים להריסה

- א. מבנה /גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה /גדר המיועדים להריסה. המבנה /הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה בתחום התכנית.
- ב. המבנים המסומנים בתשריט להריסה, יוגדרו כמבנים חורגים לפי פרק ז' לחוק התכנון והבניה, ותנתן להם ארכה של 5 שנים מיום אישור התכנית, לצורך הסדרתם כחוק ולפי נהלי מנהל מקרקעי ישראל. במידה ולא יוסדרו המבנים יחויבו בעלי הנחלה להרסם ע"י הוועדה המקומית.

6.16 ניצול מרבי של מי נגר עילי והעשרת מי תהום

- א. מי נגר עילי מתחום התוכנית יועברו, מתחומי המגרשים והמבנים אל שטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.
- ב. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, לרבות שטחים מיוערים, בתחום התוכנית, בכל האזורים, יבטיח בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.
- ג. בתכנון דרכים וחניות, ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

6.17 סידורים לנכים

קבלת היתר למבנה ציבורי כולל מבנים לתיירות, לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ועל פי תקנות התכנון והבניה.

6.18 עודפי חפירה ופסולת בנין

התר בניה ינתן לאחר התחיבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד. תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בניה ועודפי עפר לשטחה. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האיכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה. גבולות הישוב הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבול התכנית, יגודרו בזמן העבודות עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין.

6.19 הוראות מיוחדות והנחיות סביבתיות למבני משק חקלאיים.**פסולת חקלאית**

1. איסוף הפסולת המוצקה לסוגיה, פינויה והובלתה ייעשו תוך נקיטת כל האמצעים למניעת פיזור הזבל, זרימת תשטיפים והפצת ריח, בדרך ובתדירות שתקבע על ידי מחלקת התברואה במועצה האיזורית ובאישור המשרד לאיכות הסביבה.
2. כל בקשה להיתר בניה תכלול הצגת אמצעים מתאימים לאיסוף ואחסון פסולת חקלאית בהתאם לכמות הצפויה להוצר כתוצאה מהפעילות המבוקשת ותדירות הפינוי הצפויה.
3. המתקן לאחסון הפסולת החקלאית ימוקם במקום נסתר ככל שניתן משטחים ציבוריים.
4. תכנון המתקן לאחסון פסולת חקלאית יבטיח מניעת זיהום מקורות מים, מניעת זרימה של תשטיפים באופן לא מבוקר אל מחוץ למתקן וצמצום מטרידים סביבתיים.
5. פגרים יאוחסנו עד סילוקם בקירור, בואקום, בחומצה או בכל אמצעי אחר שימנע היווצרות של מפיץ סביבתי עד הסילוק. הפגרים יועברו למפעל לעיבוד פסדים או לאתר פסולת מורשה או יסולקו בדרך אחרת – הכל בהתאם לתקנות מחלות בעלי חיים (פסדים) התשמ"א (1981).

חומרים מסוכנים

1. אחסון ושימוש בחומרים מסוכנים יתבצעו בהתאם לחוק החומרים המסוכנים ומחייבים קבלת היתר רעלים על פי החוק.
2. פסולת רעילה תאוחסן ותסולק בהתאם לחוקים ותקנות ובהתאם לדרישות החוקיות של המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.
3. שימוש בתכשירי הדברה/ריסוס וחיטוי ליד מבני מגורים או מבנים אחרים (חממות, לולים וכדומה) ייעשה על פי תקנות החומרים המסוכנים (שימוש בתכשירים לידי מבנים) התשס"א 2001.
4. מבנה לאחסון חומרי הדברה יהיה מבנה סגור אשר ניתן לנעול אותו ולהגביל את הנכנסים אליו.
5. רצפת המבנה לאחסון חומרי הדברה וכן ריצפת מתקן למילוי ושטיפת מרססים תהינה אטומות לחלחול ותיבנה עם שיפועים אל מתקן אגירה פנימי – מאצרה או בריכת אידוי בנפח מספיק לקלוט תשטיפים במקרה של דליפה או תקלה אחרת.
6. הטיפול בתשטיפים שמקורם בחומרי הדברה ייעשה בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה.
7. אין לאפשר זרימת תשטיפים שמקורם בחומרי הדברה אל מערכת הביוב המרכזית.

אחסון דלקים

אחסון דלק נוזלי מכל סוג שהוא יתבצע במיכלים ייעודיים, מיכל דלק יאוחסן בתוך מאצרה אטומה, בעלת נפח אצירה של 110% מהנפח המירבי של מיכל הדלק. במאצרה לא יהיה פתח ריקון תחתון, והריקון יתבצע אך ורק באמצעות אמצעי שאיבה חיצוניים (מיכל שאיבה, משאבה טבולה אל תוך מיכל חיצוני וכיו"ב). יש להמנע מכל פעילות העלולה לגרום לנזילות דלק אל הקרקע וזיהומה.

שפכים ותשטיפים וביוב

1. כל מבנה או מתקן חקלאי שבו נוצרים שפכים, תשטיפים או ביוב, מחייב התחברות מסודרת אל מערכת איסוף וטיפול מרכזית. זאת, להוציא אותם מקרים המצויינים במפורש בתקנון זה, בהם אין להזרים את השפכים למערכת המרכזית.
2. מפרטי החיבור למערכת יהיו בהתאם לכמויות ואיכויות השפכים הצפויות.
3. החיבור למערכת המרכזית מחייב תכנון והקמת מערכות טיפול קדם אשר יבטיחו איכויות כפי שנדרש ע"י הועדה המקומית כמינימום לאישור ההתחברות.
4. משקי גידול בעלי חיים שיוקמו באתר יכללו מערכות ומתקנים אשר ימנעו זיהום מי-נגר עילי וזיהום מי תהום. מבני המכלאות יבנו כך שיהיו מוגנים מפני חדירת מי-נגר עילי או זרימה לא מבוקרת של מים לתוכם. המבנים יקורו ומי גשמים ינוקזו כך שלא יחדרו אל תוך המכלאות או יבואו במגע עם שטחים בהם מצויים חומרי פסולת – זבל, שתן ופרש. המכלאות, כולל החצרות הפתוחות ירוצפו בתשתית אשר תמנע חלחול של חומרי זבל או שפכים אל הקרקע, בהתאם לדרישות המשרד לאיכות הסביבה.

איכות אויר	
1.	בקשה להיתר בניה תתיחס לתכנון מיקום פתחים במבני המכלאות כך שבמידת האפשר לא יפנו אל שכונות המגורים, על מנת למזער את מטרד הריח.
2.	כל פעילות העלולה לגרום לפליטות חלקיקים ו/או גזים לאויר ו/או למטרדי ריח חריג, מחייבת עמידה בתקנות למניעת מפגעים:
	- תקנות למניעת מפגעים (זיהום אויר מחצרים) התשכ"ב – 1962
	- תקנות למניעת מפגעים (פליטת חומר חלקיקי לאויר) התשל"א – 1972
	- תקנות למניעת מפגעים (איכות אויר), התשנ"ב 1992
	- חוק למניעת שריפות בשדות התשי" – 1949
רעש	
	כל פעילות העלולה לגרום לרעש החורג מהמותר בתקנות (תקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התשי"ן-1990) מחייבת תכנון ויישום הגנה אקוסטית מתאימה למניעת מטרדי רעש.

6.20 שמירה על עצים בוגרים	
בתאי שטח בהם קיימים עצים בוגרים המסומנים בתשריט בסימונים של, "עץ/קבוצת עצים להעתקה/שימור" או עץ/קבוצת עצים לעקירה יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות:	
א.	לא תותר כריתה או פגיעה בעצים המסומנים לשימור.
ב.	תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור – אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.
ג.	תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה/שימור" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות.
ד.	תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ להעתקה/עקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ/קבוצת עצים חלופיים בתא שטח אחר.
ה.	קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.

6.21 חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה	
1.	היתר בניה ללבניה חדשה ולתוספות בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות התקן הישראלי ת"י 413. ומילוי אחר התנאי הבא:
	הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על-פי תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.

6.22 תנאים לבצוע התכנית	
תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל על ידי הרשויות המוסמכות לכך.	

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

שלבי ביצוע - לא יחל מימוש/שוק המגרשים אלא לאחר בצוע תשתיות		
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1.	בניה במגרשים	א. בצוע תשתיות כולל דרכים - תנאי למתן היתרי בניה בשכונות ההרחבה יהיה אישור תכנית לביצוע תשתיות מים וביוב שתיערך בהתאם לאמור בנספח המים והביוב ותאושר ע"י משרד הבריאות ומינהלת הכנרת. ב. תנאי למתן היתרי בניה בשכונות ה"ותיקות" יהיה הגשת לוח זמנים להשלמת עבודות לשרוג מערכות המים והביוב הקיימות בהתאם למפורט בנספח המים והביוב. לוח זמנים כנ"ל יוגש ע"י מ. א. גולן/תאגיד "קולחי גולן" ויבטיח השלמת כל העבודות הנדרשות כנ"ל עד לאיכלוס הבתים עבורם הוגשה הבקשה להיתר.
2.	בניה ביעודי תיירות ותעסוקה	בצוע תשתיות כולל דרכים.

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 7 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך:	חתימה:	שם:	מגיש התוכנית
מספר תאגיד:	מועצה אזורית גולן ועדה מקומית לתכנון ובניה	תאגיד/שם רשות מקומית: מועצה אזורית גולן	

תאריך: 6/10/2015	חתימה:	שם: זהבי איתי	עורך התוכנית
מספר תאגיד:		תאגיד: זהבי איתי אדריכלים בע"מ	



תאריך:	חתימה:	שם:	זים בפועל
מספר תאגיד:	מועצה אזורית גולן ועדה מקומית לתכנון ובניה	תאגיד: 1. מועצה אזורית גולן 2. החטיבה להתיישבות- המחוז 3. מושב רמות-אגודה חקלאית שתופית בע"מ	

ההסתדרות הייגית העמית החטיבה להתיישבות חטיבת חוץ, בתחנת גולן
נחישות
"רמות"
מושב רמות להתיישבות חקלאית שתופית בע"מ

11.10.11

תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל	
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע (חוכר)
מספר תאגיד:		תאגיד: מושב רמות-אגודה חקלאית שתופית בע"מ	

רמות
מושב רמות להתיישבות חקלאית שתופית בע"מ

רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

תוכנית מספר: ג/20298 שם התוכנית: "תכנית מתאר רמות"

עורך התוכנית: אדר' זהבי איתי תאריך: 6/10/2015 חתימה: _____

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
מסמכי התוכנית	1.7	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	V	
		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, ניקוז וכו'?	V	
		אם כן, פרט: תנועה, נוף, תיירות ומים וביוב.		
הוראות התוכנית		האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?	V	
תשריט התוכנית ⁽¹⁾	6.1, 6.2	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	V	
	2.2.7	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	V	
	2.4.1, 2.4.2	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	V	
	2.3.2, 2.3.3	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	V	
	4.1	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחותמת ⁽²⁾	V	
	4.3	קיום תשריט מצב מאושר	V	
	4.4	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית.	V	
		התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)	V	
		הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)	V	
		סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט	V	
		מספר התוכנית	V	
	התאמה בין התשריט להוראות התוכנית	1.1	שם התוכנית	V
		מחוז	V	
1.4		סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	V	
1.5		מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	V	
1.8		פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	V	
8.2		חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	V	

(1) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית.

(2) יש להתייחס לסעיף 4.1 בחלק ב' בנוהל מבא"ת.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
V		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽³⁾		כללי
V		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
V		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
V		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
V		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		
V		• שמירת מקומות קדושים		
	V	• בתי קברות		
V		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		
	V	צירוף נספח חלוקה/איחוד וחלוקה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה) התשס"ט - 2009		איחוד וחלוקה
	V	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טפסים נוספים (4)
	V	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	
V		האם כוללת התוכנית עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק?		חומרי חפירה ומילוי (5)
V		במידה וכן, האם צורף לתוכנית נספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי?		
V		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון?		רדיוסי מגן (6)
V		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
V		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		
V		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		
V		האם התוכנית כוללת הוראה לפיה תוספת בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, מותנית חיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה?		חיזוק מבנים בפני רעידות
V		בתכנית שמשנה שימוש או יעוד של מבנה קיים, האם היא כוללת הוראה בדבר התאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות בכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה?		
V		האם התוכנית כוללת מנגנון תמרוץ לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה או לתוספת מרחבים מוגנים במבנים קיימים?		
V		האם סומנו בתחום התוכנית עצים בוגרים כנדרש?		שמירה על עצים בוגרים (7)

(3) עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003, או עפ"י התל"ת/תכ"ת מוסד התכנון.

(5) ראה התייחסות לנושא בפרק 10 בנוהל ובהנחיות האגף לתכנון נושאי מינהל התכנון באתר האינטרנט של משרד הפנים.

(6) הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

(7) עפ"י תיקון 89 לחוק התוי"ב - שמירה על עצים בוגרים

14. תצהירים**תצהיר עורך התוכנית**

אני החתום מטה זהבי איתי שם, מספר זהות 058498239, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' ג/20298 ששמה "תכנית מתאר רמות" (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות ובינוי ערים מספר רשיון 086522.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:
 - א. שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידו/בסיוע יועץ
 - _____
 - ב. _____
 - ג. _____
4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.
- כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.



6.10.2015
תאריך

הצהרת המודד

הערה: הצהרת המודד מהווה נספח להוראות התכנית. הצהרה מס' 1 תופיע גם ע"ג התשריט.

סעיף 1 ימולא ע"י מודד מוסמך שערך את המדידה המהווה רקע לתוכנית.
סעיף 2 ימולא ע"י המודד המוסמך שערך את העדכון או אישר את עדכניות המדידה ככל שנערך עדכון או אושרה עדכניות למפה הטופוגרפית/המצבית, לרבות הרקע הקדסטריאלי.

מספר התוכנית : ג/20298

רמת דיוק, הקו הכחול והקדסטור :

- מדידה גרפית.
 קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית.
 מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

1. המדידה המקורית

הריני מצהיר בזאת כי מדידת המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, נערכה על ידי ביום: _____ והיא הוכנה לפי הוראות נוהל מבא"ת ובהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף. דיוק הקו הכחול והקדסטור : מדידה גרפית/ קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית/ מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

שם המודד _____ רמזי קעוואר _____
 מספר רשיון _____ 883 _____
 חתימה _____ תאריך _____

2. עדכניות המדידה

הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, לרבות הרקע הקדסטריאלי, נבדקה על ידי ונמצאה עדכנית/עודכנה ביום: _____ בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.

שם המודד _____ מספר רשיון _____
 חתימה _____ תאריך _____

נספח הליכים סטטוטוריים

תוכנית מספר: ג/20298 שם התוכנית: "תכנית מתאר רמות"

עורך התוכנית: זהבי איתי תאריך: 6/10/2015 חתימה: _____

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ל/ב/122	בהפקדה	3051	3/5/1984
גו/מק/02/14664	בהפקדה	6370	2/2/2012

שימו לב!: טרם אישורה של התוכנית: יש לעדכן את סעיף 1.6 ולכלול בו תוכניות מופקדות שאושרו בינתיים

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	שם מוסד התכנון המאשר	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	• התוספת אינה חלה.		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	• התוספת אינה חלה.		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	• התוספת אינה חלה.		

אישור על-פי סעיף 109 לחוק		
סעיף	החלטה	תאריך ההחלטה
סעיף 109 (א)		
סעיף 109 (ב)		